

II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf „Sportgelände Gereut - Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Sportgelände der Gemeinde Zell unter Aichelberg auf dem „Zeller Berg“ hat aktuell zwei Rasensportplätze sowie einen kleinen Trainingsplatz (Schotterrasen), der auch als Park- und Festplatz genutzt wird. Zu diesen Anlagen gehört das Vereinsheim und das Sanitär- bzw. Umkleidegebäude des TSG Zell u.A. Etwas weiter südlich befinden sich 4 Tennis-Freiplätze und das Vereinsgebäude des Tennisclubs Zell-Aichelberg. Ergänzt werden die Anlagen durch offene Stellplätze und Nebenanlagen.

Aufgrund des weiteren Bedarfs an zusätzlichen Sportmöglichkeiten und -disziplinen sowie witterungsunabhängigen Spielfeldern für den Fußball soll die bestehende Anlage um einen Kunstrasenplatz und um eine Leichtathletikanlage ergänzt werden.

Der Gemeinderat hat hierfür am 16. November 2017 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, da der bestehende Bebauungsplan „Sportanlage Gereut“ nicht den Umfang der geplanten Sportanlagen einnimmt und keine Festsetzungen hierfür vorsieht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neuen Anlagen zu schaffen, muss daher der bestehende Bebauungsplan „Gereut“ geändert und nach Osten erweitert werden.

Bereits im Februar 2018 fand ein erster Erörterungstermin mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange statt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zu diesem Zeitpunkt noch nicht durchgeführt. Trotzdem fand eine öffentliche Diskussion über das Vorhaben statt. Dieses ist in der Bevölkerung auf unterschiedliche Resonanz gestoßen. Deshalb hat die Gemeinde auf Antrag einer Bürgerinitiative am 7. April 2019 einen Bürgerentscheid durchgeführt, der den Bau eines Kunstrasenplatzes mit leichtathletischen Anlagen zum Inhalt hatte. Der Bürgerentscheid ging mit knapper Mehrheit für das Vorhaben aus.

Zu Beginn des Jahres 2020 wurde das Projekt konkreter vorbereitet, weshalb die betroffenen Behörden und die Vertreter der Fachämter des Landratsamtes Göppingen zu einem erneuten Abstimmungsgespräch eingeladen wurden. Dabei hat sich u.a. ergeben, dass die Gemeinde im Zuge der Bauleitplanung über den Bürgerentscheid hinaus den Bedarf erläutern und auch alternative Standorte prüfen müsse. Dies ist Voraussetzung für die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Frühjahr 2021 wurden die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Über die Ergebnisse und die Stellungnahmen wurde der Gemeinderat anschließend in öffentlicher Sitzung informiert.

Bestandteile der Frühzeitigen Beteiligung waren unter anderem die Bedarfsanalyse und die Alternativenprüfung. Diese Unterlagen kamen zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen.

1.1 Bedarfsanalyse/ Bedarfsbegründung

Grundsätzlich hat die Bedarfsanalyse ergeben, dass die beiden vorhandenen Sportplätze und das kleine Trainingsspielfeld in den Sommermonaten für den aktuellen Trainings- und Spielbetrieb ausreichend sind. Der Bedarf in den Wintermonaten mit den verfügbaren Sportanlagen kann aktuell aber nicht gedeckt werden. Die Bedarfsanalyse empfiehlt daher den Austausch eines Spielfeldes durch einen Kunstrasenplatz, der eine witterungsunabhängige Nutzung zulassen würde.

Der Bedarf einer Leichtathletik-Anlage mit 400-Meter-Rundbahn ist momentan nicht gegeben. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass weder die Gemeinde noch der TSG Zell u.A. derzeit entsprechende Sportmöglichkeiten anbieten kann. Allerdings wird im Hinblick auf die Zukunft empfohlen, dass für einen mittel- bis langfristigen Aufbau eines Leichtathletikangebots die Umsetzung einer Gesamtanlage mit Kunstrasenplatz und 400-Meter-Rundbahn ermöglicht werden soll.

1.2 Erfordernis der Planung

Die vorliegende Bebauungsplanung ist auf Basis der Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Raum Bad Boll in die Grundsätze der Bauleitplanung gem. §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB einzuordnen. Daraus ist ersichtlich, dass sich die Gemeinde bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit einem Ergänzungsstandort für ihre Sportanlagen auseinandergesetzt hat und diesen grundsätzlich an dem vorliegenden Standort mit östlicher Erweiterung sieht.

In der aktuell laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stand Vorentwurf) wird weiterhin an diesem Standort festgehalten, welcher durch die durchgeführte und beschriebene Alternativenprüfung bestätigt wird.

Die Zweckbestimmungen „Sportanlagen“ und „Dauerkleingärten“ im geltenden Flächennutzungsplan werden entsprechend den aktuellen Bedürfnissen in der laufenden Fortschreibung dahingehend geändert, dass die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ entfällt. Dadurch ist das mittel- und langfristige städtebauliche Ziel der Gemeinde definiert.

Die Errichtung einer Leichtathletik-Sportanlage ist geometrisch bedingt mit einem Mindestmaß an Flächenbedarf verbunden. Es können lediglich die flankierenden Anlagen auf ein Minimum begrenzt werden, um den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden. Auch ist eine solche Anlage nicht in innerörtlichen Lagen herzustellen, ohne wiederum Konflikte mit angrenzenden Nutzungen hervorzurufen. Innerörtliche Flächen wären darüber hinaus in der Gemeinde für diese Nutzung nicht vorhanden.

Grundsätzlich werden auch die sozialen und körperlichen Bedürfnisse durch sportliche Betätigung bedient. Möglichkeiten hierfür kann der Bevölkerung durch entsprechende Anlagen geboten werden. Um dieses Angebot zu erweitern und nicht nur Anlagen für Fußball und Tennis zu bieten, sollen weitere Nutzungen durch die Errichtung einer Leichtathletik-Anlage ermöglicht werden. Damit möchte die Gemeinde Zell u.A. für die Zukunft ihrer Bevölkerung ein umfassendes Sportangebot ermöglichen.

1.3 Alternativenprüfung

Trotz der vorhandenen Sportanlagen auf dem Zeller Berg und der damit verbundenen offensichtlichen Synergieeffekte wurden in einer Alternativenprüfung verschiedene Standorte im Gemeindegebiet abgeprüft. Dabei hat sich nach Ausschluss diverser Standortalternativen aufgrund von übergeordneten Restriktionen und anderweitigen Planungen bzw. Vorgaben ein Standort im Osten der bestehenden Sportanlagen herauskristallisiert. Sämtliche geprüften Standorte weisen Nachteile auf, die zum Ergebnis führen, dass der einzig richtige Standort für einen Kunstrasenplatz mit einer Leichtathletikanlage im Osten der bestehenden Sportanlage ist.

1.4 Vorentwurf

Bestandteil des Vorentwurfs war nicht nur die Erweiterung des Sportgeländes nach Osten. Es wurde das Gesamtgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sportanlage Gereut“ einbezogen, da auch im Bestand Veränderungen möglich sind. Durch die Ergänzung eines Kunstrasenplatzes im Osten kann auf den südlichen bestehenden Sportplatz (alter Sportplatz) verzichtet werden. Stattdessen ist an dieser Stelle der Platz für eine Sporthalle angedacht.

Im gleichen Zuge ist auch die Neuordnung der Stellplätze vorgesehen, die im Vorentwurf sowie im Entwurf des Bebauungsplans im Bereich des alten Sportplatzes geplant sind.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Zell unter Aichelberg ist gemäß gültigem Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Der Planbereich ist als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Am östlichen Randbereich verläuft ein regionaler Grünzug. Dieser Grünzug tangiert das neu geplante Sportgebiet. Der Verband Region Stuttgart hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die in einem Grünzug befindlichen Flächen keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden dürfen. Erweiterungen genehmigter Sport- und Freizeiteinrichtungen sind jedoch im Rahmen der bisherigen Prägung im Grünzug möglich. Daher könne die geplante Nutzung als Ausformung betrachtet werden. Regionalplanerische Belange stehen daher der Planung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Boll, rechtskräftig seit 29.09.2005, stellt für das Plangebiet bestehende Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Sportplatz" und "Dauerkleingärten" dar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im Vorentwurf, der Gegenstand der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB war, ist für die Erweiterung der Sportflächen eine geplante Sportfläche mit Zweckbestimmung "Sportanlagen" dargestellt. Die Dauerkleingärten sind nicht mehr das städtebauliche Ziel der Gemeinde.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans befindet sich noch im Verfahren. Daher ist der bestehende und rechtskräftige Flächennutzungsplan zu beachten. Die darin enthaltene geplante Nutzung als Dauerkleingärten ist nicht mehr städtebauliches Ziel. Trotzdem wäre diese am östlichen Rand noch möglich, da in diesem Bereich keine baulichen Anlagen erstellt werden sollen.

Daher ist der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan 2015 entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden (westlichen) Teil des Planbereichs besteht der Bebauungsplan "Sportgelände Gereut" mit Rechtskraft vom 13.06.2006. Es sind "Öffentliche Grünfläche" mit zweckgebundenen Anlagen für die sportliche Nutzung und Verkehrsflächen festgesetzt. Dieser Bebauungsplan wird durch das vorliegende Verfahren komplett überlagert.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Zell u.A. und umfasst ca. 8,33 ha. Im Süden verläuft die Landesstraße L 1214 und im Westen die Straße Gereut. Im Norden und Osten schließt sich die offene Landschaft an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 1241 und 1248,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1255,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1252,
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 1250 (Gereut).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5 Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind als gesonderter Teil Bestandteil des Bebauungsplanes.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Wie bereits in Ziffer 1 beschrieben finden sich innerhalb des Planbereichs bereits Sportanlagen, Vereinsgebäude und Stellplätze (westlicher Bereich). Der östliche Bereich des Plangebiets wird landwirtschaftlich, sowohl als Acker als auch als Grünland, genutzt.

6.2 Topographie

Die Flächen der vorhandenen Sportanlagen neigen sich leicht Richtung Norden. Dabei reicht die Höhenlage von etwa 419 m üNN bis auf etwa 415 m üNN. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen Richtung Osten fallen von den Tennisplätzen im Südwesten Richtung Nordosten und Südosten. Der Höhenunterschied beträgt dabei gut 9 Meter bei einer Höhenlänge von 415 m üNN im Westen und rund 405 m üNN im Osten.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete finden sich keine innerhalb des Plangebietes selbst.

Das Vogelschutzgebiet "Vorland der mittleren Schwäbischen Alb" reicht im Norden, Osten und Süden bis an den Planbereich heran. Die Auswirkungen des Plangebiets sind in einer Natura 2000-Vorprüfung ermittelt und dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Zudem grenzt im Osten auch das Landschaftsschutzgebiet "Butzbachtal – Pliensbachtal" an.

Entlang des Pliensbaches sowie an den Randbereichen der Landesstraße L 1214 finden sich des Weiteren gesetzlich geschützte Biotope in der näheren Umgebung.

6.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.5 Eigentum

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich ausschließlich im Eigentum der Gemeinde.

6.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Gereut und im Weiteren über die Göppinger Straße an die Landesstraße L 1214 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich etwas weiter im Norden an der Göppinger Straße. Die Entfernung beträgt ungefähr 300 Meter bis zum Zentrum des Sportgebiets.

6.7 Altlasten

Östlich des Plangebiets liegt die Altablagerung "Hohlhalde II", die allerdings nicht in das Plangebiet reicht. Die Fläche ist im BAK erfasst und wurde noch nicht erkundet.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Im Osten verläuft der Pliensbach.

6.9 Leitungen

Durch das Gebiet verlaufen eine Gasfernleitung und eine Wasserfernleitung. Diese beiden Leitungen beeinflussen die Planung. Am südlichen Rand verläuft zusätzlich noch eine Gasleitung, die jedoch kaum Einfluss auf die Planung hat.

7 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

8 Artenschutz

Es wurden bereits artenschutzrechtliche Untersuchungen¹ durchgeführt, die die im Osten gelegenen Erweiterungsflächen sowie die bestehenden Anlagen betrachtet haben.

Bei den Untersuchungen konnten Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und verschiedenen Vogelarten nachgewiesen werden.

Zauneidechsen wurden südlich der Tennisplätze an den dortigen Trockenmauern angetroffen und können durch die Aufstellung eines Reptilienzaunes vor Beeinträchtigungen geschützt werden, sofern in den Bereich nicht grundsätzlich eingegriffen wird.

Fledermäuse waren nur indirekt betroffen, da sie außerhalb des Planbereichs im weiter östlich gelegenen Streuobst vorgefunden wurden. Eine indirekte Betroffenheit besteht jedoch generell aufgrund des Einflusses von Lichtquellen auf die „Nahrung“ der Fledermäuse. So werden Insekten durch Lichtquellen, wie etwa Flutlicht angezogen. Damit sind in einer Art Kettenreaktion auch die Fledermäuse davon betroffen. Eine Minderung dieser negativen Einflüsse kann durch die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung erfolgen.

Eine direkte Betroffenheit kann jedoch bei den Vögeln festgestellt werden. Hier sind insbesondere Brutplätze der Goldammer direkt im Gebiet betroffen. Um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden wird empfohlen, die entsprechenden Gehölzbereiche von der Planung auszusparen und aufzuwerten. Diese Empfehlung wurde berücksichtigt.

Feld- und Haussperling brüten in den Gehölzen der Umgebung, können aufgrund des günstigen Erhaltungszustandes und durch Maßnahmen in Form von Nistkästen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Feldlerche und Turmfalke nutzen das Gebiet als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat und sind somit nur mittelbar von der Planung betroffen. Somit wären hier keine Maßnahmen erforderlich bzw. die notwendigen Maßnahmen für die Goldammer bereits ausreichend.

¹ Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen, Stand 05.10.2018/2021, Franziska Eich, Stuttgart

9 Immissionsschutz

9.1 Lärm

Es wurden für die Sportplatzerweiterungen bereits schalltechnische Betrachtungen² angestellt. Dabei wurde neben dem Sportanlagenlärm im Trainings- und Spielbetrieb Fußball auch die Nutzung der künftigen Leichtathletik-Anlagen im Trainingsbetrieb sowie Tennisplatz- und teilweise die erweiterte Parkplatz-Nutzung berücksichtigt.

Diese ersten Betrachtungen wurden durch ein Geräuschimmissionsprognose³ näher untersucht. In dieser ist der Nachweis zu erbringen, dass künftig von der gesamten Sportanlage die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung einhalten.

Betrachtet wurde der Sportbetrieb (Fußball, Leichtathletik, Tennis) und die Stellplatzanlagen. Insbesondere zu beachten sind die Ruhezeiten Sonntag mittags und Werktags in den Abendstunden. Insgesamt wird festgestellt, dass innerhalb der ausschlaggebenden Zeiten die zulässigen Maximalpegel bei weitem nicht erreicht werden und daher keine negativen Schallauswirkungen von der bestehenden sowie der künftigen Sportplatznutzung ausgehen.

9.2 Licht

Zur Beleuchtung der neuen Sportanlagen ist voraussichtlich eine Flutlichtanlage vorgesehen. Es kann dabei nach ersten Überlegungen von 6 Masten mit insgesamt 16 Leuchten ausgegangen werden. Diese werden voraussichtlich eine Lichtpunkthöhe von 16 m benötigen, um die Anlage vollständig auszuleuchten. Dieser Ansatz wurde herangezogen, um die Auswirkungen der Beleuchtung in den Artenschutz-Untersuchungen berücksichtigen zu können.

Die konkrete Planung der Beleuchtung kann jedoch erst im Zusammenhang mit dem Bau der Sportanlagen erfolgen. Im Zuge des dazugehörigen Bauantragsverfahrens wird der Nachweis zu erbringen sein, dass sich sowohl auf die Verkehrsteilnehmer der im Süden verlaufende Landesstraße L 1214 als auch auf die Bewohner in den umliegenden Baugebieten keine negativen Auswirkungen ergeben.

10 Geologie, Boden, Entwässerung, Oberflächenwasser

Bereits auf Grundlage der ersten Planungsüberlegungen wurden Schürfe vorgenommen und erste Aussagen zur Geologie getroffen. Diese ersetzen jedoch keine konkreten weiteren Untersuchungen im Zuge der Objektplanung. Diese sind unabhängig davon durchzuführen.

Ein erstes Konzept zur vorgesehenen Entwässerung wurde zwischenzeitlich mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Für Neubauten auf der westlichen Teilfläche ist bei Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von diesen Flächen soll entlang des Leitungsrechts nach Norden bis zum dort angrenzenden Feldweg geführt werden. Ab hier kann es in die vorhandenen Gräben eingeleitet und im weiteren in den Pliensbach geführt werden.

Für die neu herzustellenden Sportanlagen auf der östlichen Teilfläche wird eine Wasserrückhaltung erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser soll auch zur Bewässerung der Sportanlagen genutzt werden. Angedacht sind, je nach Dimension, ein oder mehrere unterirdische Bauwerke, denen eine Reinigungsanlage vorzuschalten ist. Aufgrund des vorgesehenen Kunstrasenplatzes ist bedingt durch einen möglichen Eintrag von Mikroplastikanteilen eine entsprechende Behandlung erforderlich. Untergebracht werden können diese Anlagen innerhalb der Maßnahmenfläche MF 1.

Im Weiteren erfolgt auch hier die Einleitung in den Pliensbach, die aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht mittels Grabengestaltungen sondern über Rohrführungen vorgesehen werden soll.

² Gutachten 2434G/17, Zell u.A., Erweiterung der Sportanlagen, Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft, 02.01.2018, Dipl.-Ing. Richard Möbius, Wiesbaden

³ Geräuschimmissionsprognose, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 09.09.2021

Die künftige Abflussmenge wird dabei den Wassermengen entsprechen, die bereits heute auf der Fläche anfallen. Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Sportanlagen erfolgen und dabei nochmals mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Auch die wasserrechtliche Genehmigung wird zu diesem späteren Zeitpunkt bearbeitet.

11 Planungsziele und Planungskonzeption

Der Planbereich umfasst sowohl die Flächen des bestehenden Sportgeländes als auch die östlich davon liegende Erweiterungsfläche.

Innerhalb des Bestandsgeländes sollen Anlagen sowohl erhalten als auch der Neubau einer Sporthalle ermöglicht werden. Da Fernleitungen das Plangebiet queren, die von baulichen Anlagen und wesentlichen Geländeänderungen freigehalten werden müssen, ist östlich davon die neue Sportanlage vorgesehen.

Da das Gelände Richtung Osten geneigt ist, sind Auffüllungen erforderlich, um eine ebene Fläche für die vorgesehene Leichtathletik-Kampfbahn herzustellen. Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, soll diese aus einem Kunstrasenplatz und einer 400 m-Laufbahn bestehen.

Die Höhenlage des geplanten Sportplatzes und damit auch der Leichtathletikbahn wird mit maximal 416,00 m üNN festgelegt. Damit entspricht diese Höhe der Höhe des bestehenden nördlichen Sportplatzes. Mit der Festsetzung dieser maximalen Höhe soll erreicht werden, dass die Sportanlagen im gesamten Sportgebiet annähernd das gleiche Höhenniveau haben. Dadurch werden keine Barrieren für eingeschränkte Nutzer oder Besucher geschaffen. Außerdem sind Pflege und Unterhaltung bei gleicher Höhenlage besser auszuführen.

Eine Reduzierung der Höhenlage wurde gegenüber dem Vorentwurf aus dem Jahr 2018 bereits um 2 Meter vorgenommen. Eine weitere Reduzierung kann aufgrund der oben beschriebenen Auswirkungen nicht empfohlen werden. Aufgrund der bereits höherliegenden Anlagen wie Vereinsheim und Umkleidegebäude würde der Höhenunterschied sonst noch gravierender.

Der Gemeinde ist klar, dass sich dadurch das Landschaftsbild im östlichen Bereich verändert. Die uneingeschränkte und optimierte Nutzung des Sportgeländes wird jedoch als wesentlich wichtiger erachtet als die geringfügige Verbesserung des Landschaftsbildes nach Osten.

Durch Pflanzgebote von Einzelbäumen und der Festsetzung von Maßnahmenflächen MF 1 und MF 3 im Bebauungsplan wird dem Belang der Einbindung in das Landschaftsbild ausreichend Rechnung getragen. Dadurch fügt sich das Vorhaben in das Landschaftsbild ein und die geplanten Nutzungen können reibungslos erfolgen.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Für den Teil der bestehenden Sportflächen wird die Zweckbestimmung "Sportanlage" gewählt. Für den Erweiterungsbereich wird die Zweckbestimmung "Fußball- und Leichtathletikanlagen" mit Blick auf die angestrebten Sportanlagen getroffen. In beiden Bereichen sind Sport- und Spielfelder zulässig. Dies schließt sogenannte Zubehörbauten mit ein, die beispielsweise als Sanitär- oder Gerätegebäude den eigentlichen Sportanlagen dienen.

In Verbindung mit der festgelegten überbaubaren Fläche können Zweckbauten, wie Sport- und Gymnastikhallen oder Vereinsheime im westlichen Planbereich errichtet werden. So wird mit Blick auf die teilweise Lage des östlichen Planbereichs im Regionalen Grünzug auf eine weitere Bebauung, abgesehen von untergeordneten Zubehörbauten, verzichtet.

Neben den Zweckbauten dürfen in den überbaubaren Bereichen Gaststättengebäude einschließlich zugehöriger Freibereiche angesiedelt werden

Die vorhandenen Tennisplätze sind Bestandteil dieser Fläche und über die Zulässigkeit der Sport- und Spielfelder für alle Sportarten abgedeckt.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festlegung einer Grundflächenzahl wird verzichtet, da ein gewisses Maß an Flexibilität in der Gestaltung und dem Umfang der Sportbauten und Sportflächen gewährt werden soll. Damit kann auf sich verändernde Ansprüche reagiert werden und je nach Bedarf ein Aus- und Umbau der Sportstätten am Standort Zeller Berg erfolgen.

Zudem werden, wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben, überbaubare Flächen festgelegt, die den Bereich für Hauptgebäude auf den Westteil begrenzen.

Mit Blick auf die grundsätzliche Zweckbestimmung als Sportfläche ist mit diesen Festlegungen eine ausreichende Bestimmtheit für das Maß der baulichen Nutzung erfolgt.

12.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Flächen umfassen einerseits die bestehenden Gebäude (Vereinsheime, Umkleiden) und bieten andererseits die Möglichkeit zur Errichtung einer Sporthalle.

Da die im Ortszentrum vorhandene Gemeindehalle mittelfristig sanierungsbedürftig ist, kommt auch ein Neubau in Frage. Am aktuellen Standort ist dieser jedoch unter Umständen schwer realisierbar, da bei einer Bauzeit von voraussichtlich zwei Jahren für diesen Zeitraum keine Halle für den Sportbetrieb von Schule und Vereinen zur Verfügung stehen würde. Als Standort für diese Sporthalle bietet sich daher der Bereich des "Zeller Bergs" an. Eine Entscheidung hierfür wurde jedoch noch nicht gefasst.

Vor diesem Hintergrund wird innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung festgelegt, so dass die Gebäudelänge durch die überbaubare Fläche begrenzt wird. Dabei sind Gebäude zwischen maximal 60 m bis 80 m realisierbar.

Untergeordnete Zubehörbauten, wie etwa Sanitär- oder Gerätegebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, da sie zweckmäßig in der Nähe der Sportanlagen anzusiedeln sind. Um im Bereich des Regionalen Grünzuges größere Bauten zu vermeiden, wird für den westlichen Bereich die Gebäudegrundfläche begrenzt. So wird für alle Zubehörbauten in Summe eine maximale Flächengröße festgesetzt.

12.4 Stellplätze und Garagen

Neben der überbaubaren Fläche, in der offene Stellplätze möglich sind, werden ergänzend noch gesondert ausgewiesene Bereiche hierfür festgelegt. Diese finden sich einerseits im Nordwesten, im Bereich der bereits heute vorhandenen provisorischen Parkplätze und andererseits im Süden zwischen Tennisplätzen und der für den Sporthallenneubau vorgesehenen Fläche. Auch dort sind bereits heute Stellplätze zu finden. Diese sollen bei einer Erweiterung des Sportgeländes um weitere Parkplätze ergänzt werden können. Dabei wird teilweise das Leitungsrecht LR 1 durch diese Stellplatzflächen überlagert, was dem Grunde nach möglich ist, aber zur Folge hat, dass die entsprechenden Anforderungen des jeweiligen Leitungsträgers an solche Anlagen zu beachten sind.

Garagen und überdachte Stellplätze sollen für Kraftfahrzeuge nicht zugelassen werden, da sie mit Blick auf die Zweckbestimmung nicht erforderlich bzw. gewünscht sind. Diese Bauwerke können gleichwohl zur Nutzung als sogenannte Zubehörbauten für die Sportanlagen errichtet werden.

Für Fahrradabstellplätze sollen hingegen auch überdachte Anlagen ermöglicht werden und sind entsprechend zugelassen. Um auch die Forderung nach möglichst wenig baulichen Anlagen im Bereich des regionalen Grünzuges nachzukommen, werden diese Anlagen auf den westlichen Gebietsteil begrenzt.

12.5 Versorgungsfläche

Zur Versorgung des Planbereichs ist eine Fläche für eine elektrische Station erforderlich. Diese ist im Bereich der Stellplatzfläche im Süden vorgesehen. Die Lage an der vorhandenen Erschließungsstraße stellt sicher, dass die Errichtung der Versorgungsstation vor Beginn der Sportflächenenerweiterung erfolgen kann.

12.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Für den östlichen und damit den Erweiterungsbereich sind zur Herstellung der ebenen Sportflächen Aufschüttungen erforderlich. Aus diesem Grund wird im Planteil der hierfür vorgesehene Bereich umgrenzt. Ergänzend wird eine maximale Höhe in Meter über NN angegeben. Diese begrenzt die Höhenlage der Sportflächen bzw. der Auffüllung.

Aufgrund der Topographie sind ausgehend von diesem Bereich Geländemodellierungen erforderlich. So wird die Höhenlage am Rand der Auffüllfläche so festgelegt, dass bis auf Höhe des Bestandsgeländes abzuböschten ist. Insbesondere Richtung östlicher Plangebietsgrenze ergeben sich daraus voraussichtlich flachere Böschungsneigungen als an den übrigen Auffüllbereichen.

12.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Mit Blick auf den für den östlichen Teil ausgewiesenen Regionalen Grünzug sowie für Ausgleichsmaßnahmen wird ein Teil der Erweiterungsfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Neben dieser grundsätzlichen Funktion wird der Bereich ebenfalls für die Geländemodellierungen verwendet und es sollen zudem Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers hier ausgebildet werden können.

Zwischen den Bestandsanlagen und dem Erweiterungsbereich finden sich Strukturen am nördlichen Sportplatz, die für den Artenschutz von Bedeutung sind. Zum Erhalt und zur Pflege dieser wird auch hier eine Maßnahmenfläche festgelegt.

Ebenso werden wasserdurchlässige Beläge für Parkieranlagen und Vorgaben zur Beleuchtung, zum Gehölz- und zum Artenschutz getroffen.

Neben Pflanzgeboten für Einzelbäume, die dem Ausgleich und dem Landschaftsbild dienen, wird für bauliche Anlagen mit Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt und die Begrünung großflächiger Stellplatzbereiche mit Einzelbäumen vorgegeben.

Pflanzbindungen von Einzelbäumen dienen dem Erhalt von Lebensraum und sichern die Einbindung in das Landschaftsbild.

12.8 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

Über das Gelände der Sportanlagen führt neben einer Gas-Fernleitung auch eine Fern-Wasserleitung der Landeswasserversorgung. Beide verlaufen parallel von Südwesten nach Nordosten zwischen Tennisclub-Gebäude und Vereinsheim.

In ersten Abstimmungen wurde die Möglichkeit zur Überschüttung oder Umverlegung mit den jeweiligen Trägern angesprochen. Beide Varianten wurden jedoch wieder verworfen, zumal für die Erdgashochdruckleitung bei einer Verlegung ein Planfeststellungsverfahren unter Umständen erforderlich wäre.

Daher wird der Leitungsverlauf beider Leitungen über ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert, dessen Beanspruchung je nach Abstand zur jeweiligen Leitung in den textlichen Regelungen näher definiert ist.

Die Flächen für offene Stellplätze überlagern sich im südlichen Leitungsverlauf mit dem Leitungsrecht. Da es sich aber nicht um Dauerstellplätze handelt, sondern ihre Nutzung nur während des Betriebs der Sportanlagen erfolgt, steht diese Ausweisung nicht im Widerspruch zu den Auflagen der Leitungsträger.

Des weiteren verläuft am südlichen Rand des Plangebiets eine Erdgas-Hochdruckleitung, zwar nicht im Gebiet, jedoch reicht der erforderliche Schutzstreifen in Abschnitten bis in die Bebauungsplanflächen. Somit werden auch hier durch ein weiteres Leitungsrecht die erforderlichen Regelungen getroffen.

13 Örtliche Bauvorschriften

Auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird im vorliegenden Bebauungsplan bewusst verzichtet. Einerseits handelt es sich bei den baulichen Anlagen überwiegend um flächige Anlagen und andererseits sind die Zweckbauten aufgrund ihrer Nutzung an bestimmte Formen und Höhen gebunden. Mit Blick auf die Flexibilität der für eine Sportanlage notwendigen Einrichtungen werden daher keine örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 83.300 m².

Dabei entfallen auf:

bestehende Sportflächen auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes	ca.	50.200 m ²	60 %
Erweiterungsbereich	ca.	33.100 m ²	40 %

15 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen in der Alternativenprüfung, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, verwiesen.

Gefertigt: Bad Boll, den 11.11.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18